

# 中證監罰恒大地產45億 處罰7名時任管理人員

## 許家印造假賬 終身禁入證券市場

恒大地產因涉及財務造假、涉嫌欺詐發行公司債券及未按規定及時披露相關信息，中國證監會決定對其處以41.75億元（人民幣，下同，約45.36億港元）罰款，並處罰7名時任管理人員。其中，時任恒大地產董事長許家印及時任恒大集團董事局副主席兼總裁夏海鈞，分別被罰款4700萬及1500萬元。中證監指出，許家印決策並組織實施財務造假；夏海鈞組織安排編製虛假財務報告，兩人因手段特別惡劣，情節特別嚴重，均被終身禁入證券市場。

大公報記者 白靈儀

中證監昨日向恒大地產發出行政處罰及市場禁入事先告知書，並指出「三宗罪」：披露的2019年、2020年年度報告存在虛假記載；公開發行公司債券涉嫌欺詐發行；未按規定及時披露相關信息。

### 虛增利潤 發債涉嫌詐

「一宗罪」，恒大地產通過提前確認收入方式財務造假，導致2019年恒大地產虛增收入2139.89億元，佔當期營業收入的50.14%，對應虛增成本1732.67億元，虛增利潤407.22億元，佔當期利潤總額的63.31%；2020年恒大地產虛增收入3501.57億元，佔當期營業收入的78.54%，對應虛增成本2988.68億元，虛增利潤512.89億元，佔當期利潤總額的86.88%。

「二宗罪」，恒大地產2020年5月至2021年4月期間，公司發的20恒大02、20恒大03、20恒大04、20恒大05、21恒大01等5個債券，涉及總發行規模為208億元。因恒大地產在發行上述債券過程中公告的發行文件中，分別引用了存在虛假記載的2019年、2020年年度報告的相關數據，涉

涉嫌欺詐發行。

「三宗罪」，恒大地產未及時披露相關信息包括2021年、2022年的財務信息、重大訴訟仲裁情況、未能清償到期債務的情況。

行政處罰及市場禁入事先告知書表示，針對披露的2019年、2020年年度報告存在虛假記載，責令恒大地產改正，並給予警告，且處以1000萬元罰款；許家印與夏海鈞分別罰款1500萬及500萬元。針對公開發行公司債券涉嫌欺詐發行，對恒大地產處以非法所募資金金額20%的罰款，即41.6億元；許家印與夏海鈞分別罰款3000萬及1000萬元。未按規定及時披露相關信息，責令恒大地產改正，給予警告，並處以500萬元罰款；許家印罰款200萬元。

### 恒大地產棄申辯權利

恒大地產表示，該公司將持續關注上述事項的進展情況，另外就本次處罰放棄陳述、申辯和聽證的權利，本次行政處罰最終以中國證監會作出的正式行政處罰及市場禁入決定為準。

## 房企壓力大 清盤債務重組頻仍

**困難重重** 內地住宅新盤銷售未見明顯復甦，內房企業仍苦於應付到期債務；今年以來，多家房企面臨清盤威脅，或債務重組難題。以碧桂園為例，儘管該公司旗下多個樓盤獲納入「白名單」，卻遭到建滔集團(00148)在上月下旬入稟高等法院，提出公司清盤呈請，主要涉及本金總額約16億港元未償還定期貸款及應計利息。高等法院已安排在今年5月17日展開首次聆訊。

另一家房企佳兆業(01638)，早前被花旗國際替代為呈請人，向高等法院入稟申請清盤呈請聆訊。該次呈請涉及一批在2023年到期的票據，票息10.875%，未償還本金7.5億美元及應計利息。據佳兆業早前發出公告，重新修訂呈請的聆訊已延期至今年4月29日。

除未能履行票據、貸款償還責任而面對清盤風險，億達中國(03639)就因為一筆未償還總額88.9萬港元的逾期款項，被安業財經印刷於3月7日向高等法院

提出對公司的清盤呈請。

當然不少房企成功渡過債務難關，禹洲集團(01628)剛發出通告說明境外債務重組進展，表示已有約84.69%的現有公開票據未償還本金總額的持有人，加入支持債務重組協議。龍光集團(03380)亦表示，針對該公司及其兩家全資附屬公司的開曼清盤呈請及香港清盤呈請，開曼群島大法院及香港高等法院已分別頒令撤銷相關清盤呈請。

### 融創8億售石家莊項目

為提高流動性，房企往往通過出售資產，回籠資金。融創中國(01918)昨宣布出售旗下80%權益，該公司持有石家莊中央商務區項目，總規劃建築面積約48.6萬平方米，其中可售物業建築面積約為39.8萬平方米，可售物業中已售面積約26.4萬平方米，剩餘正在開發建設中。融創中國將以8.14億元人民幣出售持有80%權益，當中1.48億元人民幣由融創中國欠付的債務沖抵，剩餘6.66億元人民幣以現金支付。



▲內地住宅新盤銷售未見明顯復甦，內房企業仍苦於應付到期債務。



▲許家印財務造假，被罰款4700萬元人民幣，終身禁入證券市場。

### 恒大事件簿

- 2020年
  - 8月：內地約談恒大等12家房企，提出「三條紅線」的監管要求，要求參會企業在9月前提出減債方案。
  - 11月：恒大商票首次逾期，隨後商票逾期潮愈演愈烈。
- 2021年
  - 7月：評級機構惠譽降恒大評級，將恒大集團、其子公司恒大地產和天基控股的長期外幣發行人違約評級從B下調至CCC+。標普全球將中國恒大及其子公司恒大地產、天基控股的信用評級，從B+調降至B-，且展望負面。
  - 8月：恒大被人行及銀保監會約談，要求積極化解債務危機。
- 2022年
  - 6月：佳盛環球申請將恒大清盤。
  - 11月：恒大汽車首款量產車型「恒馳5」正式交付，造車3年間，一共燒了500多億人民幣。
- 2023年
  - 7月：恒大披露，2021年由盈轉虧，股東應佔虧損4760.4億人民幣，2022年再蝕1059.1億人民幣，兩年合計累積虧損達5819.5億人民幣。
  - 8月：恒大更改許家印妻子丁玉梅表述為「公司及其關聯人士的第三方」，市場猜測此舉為技術性離婚，以分割財產、規避債務。
  - 9月：恒大根據美國《破產法》第15章在紐約申請破產保護，恒大回應稱，申請是正常推進境外重組程序的一部分，不涉破產申請。
  - 10月：恒大停牌半年後復牌。
  - 11月：恒大公布，由於恒大地產被立案調查，集團目前無法滿足新票據的發行資格。
  - 12月：恒大證實主席許家印因涉嫌違法犯罪被依法採取強制措施。
- 2024年
  - 1月：恒大被高等法院頒令清盤。
  - 3月：中證監擬對許家印及夏海鈞採取終身證券市場禁入措施。

### 恒大地產三項違法行爲

- 披露的2019年、2020年年度報告存在虛假記載
- 公開發行公司債券涉嫌欺詐發行
- 未按規及時披露相關信息

◀恒大地產因涉及財務造假、涉嫌欺詐發行公司債券及未按規定及時披露相關信息，被罰41.75億元人民幣。

### 綜合三項違法行爲處罰方法

主體	時任職銜	罰則	罰款(萬元人民幣)
恒大地產	—	改正、警告	417500
許家印	恒大地產董事長	警告、終身證券市場禁入	4700
夏海鈞	恒大集團董事局副主席兼總裁	警告、終身證券市場禁入	1500
潘大榮	恒大集團財務總監	警告、10年證券市場禁入	900
潘翰翎	恒大地產副總裁兼財務中心總經理、恒大汽車副總裁	警告、10年證券市場禁入	900
柯鵬	恒大地產總裁	警告	300
甄立濤	恒大地產總裁	—	200
錢程	恒大地產總裁助理、副總裁兼財務中心總經理、恒大集團副總裁	警告	20

## 鋼鐵廠工人出身 一度膺中國首富

### 盛極而衰

在內地房產界叱咤一時的許家印，出身於河南太康一戶清貧家庭，年幼喪母，為生計做過掏糞做肥料的工人，俗稱「糞工」，亦曾經嘗試與堂兄許家讓一起做生意，賺錢補貼家用。

許家印當年發奮讀書，考入武漢鋼鐵學院（今武漢科技大學）冶金系金屬材料及熱處理專業。大學畢業後，許家印分配到國營企業河南平頂山舞陽鋼鐵公司，由一名工人升至主任高職。

### 廣州發跡 賺第一桶金

從舞陽鋼鐵公司辭職後，許家印來到深圳，誤打誤撞加入貿易公司中達集團，從基層業務員做起，每月工資只有500元（人民幣，下同）。其後，他提出進軍廣州市房地產市

場，其建議得到中達老闆的支持和採納。

1996年4月，許家印創建「廣州凱隆公司」，被視為恒大集團前身。為找到合適的發展項目，許家印跑遍廣州每個角落，最後決定買下海珠區工業大道原廣州農藥廠的土地使用權，開發房地產，取名「金碧花園」，賺得第一桶金，成為廣州地產十強。

經過多年發展，許家印在2017年以2900億元的資產成為中國首富。他與香港數名超級富豪份屬牌友，2008年，更曾因打牌而獲各富豪融資5億多美元（約40億港元），解恒大燃眉之急。

去年許家印因涉嫌違法犯罪，被依法採取強制措施，今年初香港高等法院對恒大集團下達清盤令，如今許家印因財務造假，被中證監行政處罰終身禁入市場，可謂盛極而衰，榮辱自取。

## 涉足球圈 豪擲千金造車

### 大灑金錢

恒大(03333)老闆許家印在地產業不斷攻城略地，還花巨資進軍足球界及新能源車。2010年恒大出資1億元（人民幣，下同）買斷廣州一支足球隊所有權，並斥巨資火速下一眾超級球星和主教練，多年來估計投資高達200億元，因而多次贏得中超聯賽冠軍、亞洲足聯冠軍聯賽冠軍，聲勢一時無兩。另外，恒大豪擲逾400多億元在新能源車業務上，惟至今未見佳績。

見新佳源車業業務上，惟至今未見佳績。



恒大涉足足球圈，大灑金錢四出招兵，網羅很多中國國家隊成員，更高價簽入多位外國知名球星，又任用簡拿華路及史高拉利等外國名帥。自2013年起3年內兩度問鼎亞洲冠軍聯賽冠軍寶座，中超七連冠，然而，隨著恒大陷入財困，恒大廣州隊漸走下坡，最後降班收場。

### 恒馳月交付量不足百輛

恒大對新能源車投入更多，但表現未見出色。2019年，恒大健康（已改名恒大汽車）開啟「買買買」模式，短短一年之內，恒大爭相入局電池、馬達、動力系統等新能源車核心領域。市場估計，恒大汽車累計「燒錢」逾400億元。

恒大的新能源汽車業務——恒馳交付量，當初以10至15年內銷售500萬輛、年銷100萬輛為目標，但去年11月，恒馳5的銷量為937輛，月均銷量不足百輛，無法與主流車廠銷量相比。

## 債主建滔：希望碧桂園「賣到樓還到錢」

### 虧損撥備

建滔(00148)為碧桂園(02007)的借款作出信貸虧損撥備8.93億元，並早前入稟申請碧桂園清盤。建滔主席張國榮昨日強調，與碧桂園前主席楊國強仍是「好朋友」，建滔執行董事張家成仍可直接見碧桂園主席楊惠妍，入稟只是商業行為，因作為上市公司董事要向股東交代。

### 內房已見底 長遠不會差

建滔已為碧桂園借款作出信貸虧損撥備8.93億元。張家成表示，根據核數師建議就碧桂園借款撥備55%，暫未有其他安排。被問及若碧桂園提出其他償債方案會否接受，張家成強調，對不同方案持開放態度，可以「有得傾」。張國榮指出，碧



▲►受碧桂園借款撥備近9億拖累，建滔去年盈利大跌。圖為張國榮。

桂園原是很好的企業，要給碧桂園更多時間處理債務問題，雙方都不想輸，希望碧桂園「可以賣到樓還到錢」。談及內地房樓市前景，張國榮認為，

樓市已見底，長遠不會太差，但要給予一定時間，讓內房企業來解決債務問題，只要不再推售新土地，等待市場消化手上庫存，再加上內地政策支持，料樓市可平穩過渡。他強調對國家經濟有信心。

受碧桂園借款撥備近9億拖累，建滔去年股東應佔盈利同比跌44%至20.6億元，基本純利跌41%至22.7億元，每股盈利1.861元，派末期息36仙。

另外，碧桂園去年交付超60萬套房屋，交付面積7162萬平米，範圍涉及全國31個省249個城市。截至今年3月15日，集團旗下已有272個項目被納入「白名單」，分布全國25個省（自治區、直轄市），已獲融資支持金額達17.32億元，其他進入白名單的項目融資正陸續到位。